



Číslo rozhodnutia: OU-PO-OVBP2-2024/031080/12697

V Prešove, dňa 24.05.2024

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

o odvolaní

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, ako orgán štátnej správy príslušný podľa § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 4a písm. a) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe odvolania Obyvateľov bytového domu, Dujava 1751/5A, 5B, 5C, 085 01 Bardejov – Bardejovská Nová Ves – Eva Lamancová, Tomáš Gajardík, Silvia Marková, Matúš Leškovský, Mgr. Katarína Červeňáková, Mgr. Ivana Leškovská (ďalej aj ako „odvolatelia“), preskúmal rozhodnutie mesta Bardejov č. ŽP 2255/2023 k pôvodnému spisu č. ŽP 3642/2022 zo dňa 03.07.2023 a rozhodol takto:

Podľa §59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)

zrušuje

rozhodnutie mesta Bardejov č. ŽP 2255/2023 k pôvodnému spisu č. ŽP 3642/2022 zo dňa 03.07.2023 a vec **vracia** správneho orgánu, ktorý ho vydal na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie:

Mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej aj ako „stavebný úrad“), vydala dňa 03.07.2023 územné rozhodnutie č. ŽP 2255/2023 k pôvodnému spisu č. ŽP 3642/2022, ktorým rozhodla o umiestnení stavby „Výstavba bytového domu – SO 02 parkovisko a vjazd“ na pozemkoch parc. KN-C č. 266/6 a 266/3 k. ú. Bardejovská Nová Ves, vedených na LV č. 1050, pre navrhovateľa BNV development, s. r. o., so sídlom Ťačevská 3463/43, 085 01 Bardejov, IČO: 51 331 471.

Proti tomuto rozhodnutiu podali odvolatelia v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie v ktorom uvádzajú, že ako účastníci konania podali námietku dňa 20.04.2023 na mestskom úrade Bardejov k zverejnenému územnému konaniu zo dňa 16.03.2023. Poukazujú na to, že s námietkou sa stavebný úrad nevysporiadal. Ďalej uvádzajú, že vydané územné rozhodnutie je antidatované, keďže je vydané dňa 03.07.2023 a zverejnené formou verejnej vyhlášky s dátumom 19.10.2023, čím podľa ich názoru došlo k porušeniu § 6 ods. 4, 5, 6 a § 32 správneho poriadku. Uvádzajú, že k územnému rozhodnutiu stavebný úrad zverejnil neoverený situačný výkres so zakreslením predmetu územného rozhodnutia. Tvrdia, že navrhovateľ nepredložil stanovisko Dopravného inšpektorátu, čím stavebný úrad

nedostatočne preskúmal podklady na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby podľa § 3b cestného zákona. Podľa ich názoru, na pozemku parc. KN – C č. 266/2 k. ú. Bardejovská Nová Ves, kde by mala viesť prístupová cesta k bytovému domu na pozemku parc. KN – C č. 266/6 a KN – C č. 266/3 k. ú. Bardejovská Nová Ves, neboli dostatočne preskúmané územnotechnické požiadavky na výstavbu a taktiež nebudú môcť byť splnené podmienky na umiestnenie stavby podľa § 4 ods. 1 a 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., keďže umiestnením stavby a jej užívaním bude zaťažené okolie nad prípustnú mieru, bude ohrozená bezpečnosť a plynulosť prevádzky na prilahlých pozemných komunikáciách a tiež nebude môcť byť zachovaná pohoda bývania obyvateľov prilahlej bytovky z týchto dôvodov: vlastníci bytových jednotiek na danom pozemku vychádzajú z garáží a taktiež sú autá zaparkované aj pred garážou; vlastníci bytových jednotiek uvádzajú, že navrhovateľ nedodrжал plán výstavby detského ihriska; nebude môcť byť zachovaná pohoda bývania obyvateľov aj z dôvodu nedostatočného odstupu plánovanej stavby podľa § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z. z.. Podľa ich názoru, plánovanou výstavbou dôjde k narušeniu statiky už postavenej bytovej jednotky, keďže stavba je plánovaná v jej bezprostrednej blízkosti a bude mať značný vplyv na životné prostredie kvôli znečisteniu vzduchu prejazdom stavebných vozidiel a osobných motorových vozidiel. Uvádzajú, že Dopravný inšpektorát by sa mal vyjadriť nielen plánovanej príjazdovej ceste, ale tiež k nevhodne umiestnenej stavbe v križovatke, kde je nedostatočná viditeľnosť. Zároveň boli vznesené námietky kvôli finančnému nevysporiadaniu pozemkov, kde má byť stavba umiestnená. Na základe uvedeného majú za to, že stavebný úrad vydal rozhodnutie po nedostatočnom preskúmaní podkladov a skutočností potrebných k schváleniu takejto výstavby a nebude môcť byť zabezpečený prejazd do plánovaného bytového domu cez pozemok parc. KN – C č. 266/2 k. ú. Bardejovská Nová Ves, bez dopravných kolízií a ohrozenia obyvateľov bytovej jednotky.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní listom č. ŽP 2255/2023-Pk-up zo dňa 30.01.2024 a určil im lehotu 5 dní na vyjadrenie sa k jeho obsahu.

K odvolaniu sa dňa 02.02.2024 vyjadril navrhovateľ, spoločnosť BNV development, s. r. o., so sídlom Ťačevská 3463/43, 085 01 Bardejov, IČO: 51 331 471. Vo svojom vyjadrení uvádza, že územné rozhodnutie bolo vydané v júli 2023 a vyvesené verejnou vyhláškou v októbri 2023. Navrhovateľ nemá vedomosť o žiadnom antidatovaní a uvádza, že dodržal všetky zákonom a stavebným úradom stanovené lehoty. Navrhovateľ zároveň uvádza, že nebol porušený § 3b cestného zákona a predložil všetky potrebné rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia a opatrenia dotknutých orgánov, medzi ktorými bolo aj záväzné stanovisko Okresného úradu Bardejov, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií zo dňa 20.12.2021, ktorým dotknutý cestný správny orgán vyjadril súhlas s napojením predmetnej cesty cez dopravné napojenie účelovej cesty na pozemku parc. KN – C č. 266/2 na cestu III. Triedy III/3533 (vydané v súlade so stanoviskom správy a údržby ciest Prešovského samosprávneho kraja, oblasť Bardejov, č. SUCPSK-BJ/511/2021 a záväzného stanoviska OR PZ a Okresného dopravného inšpektorátu v Bardejove č. ORPZ-BJ-ODI1-68-184/2021. Na základe uvedeného navrhovateľ tvrdí, že pri vydávaní územného rozhodnutia navrhovateľom bolo predložené stanovisko preukazujúce súhlas dotknutého orgánu. K námietke nedodržania územnotechnických požiadaviek, či bezpečnosti a plynulosti prevádzky na prilahlých pozemných komunikáciách navrhovateľ uvádza, že k návrhu na vydanie územného rozhodnutia bola predložená projektová dokumentácia v súlade s vyhláškou č. 453/2000 Z. z. Navrhovateľ zároveň uvádza, že predmetom územného konania je okrem výstavby bytového domu aj riešenie parkoviska a vjazdu ako objekt SO 02. Uvádza, že súčasťou výstavby bytového domu na pozemku parc. KN – C č. 266/6 a 266/3 k. ú. Bardejovská Nová Ves budú parkovacie miesta a garážové státie tvoriace súčasť bytového domu ako nebytový priestor, pričom ich počet je v súlade s predpismi. Navrhovateľ zároveň uvádza, že od výstavby a užívania bytového domu č. 1751 (viac ako 5 rokov) akceptuje užívanie okolitých plôch, ktoré sú vo vlastníctve navrhovateľa, čím dochádza k bezodplatnému užívaniu parkovacích plôch obyvateľmi bytového domu s.č. 1751. K výstavbe detského ihriska navrhovateľ uvádza, že v pôvodnej projektovej dokumentácii nebolo navrhnuté detské ihrisko a jeho výstavbu navrhovateľ neplánoval. K nedostatočnosti odstupových vzdialeností navrhovateľ uvádza, že predložil stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru preukazujúce, že odstup stavieb je dostatočný a vyhovujúci zákonom určeným normám. K vyťaženosti parkoviska navrhovateľ uvádza, že neeviduje žiadnu kolíznu situáciu, ani žiadne ohrozenie

obyvateľov. Navrhovateľ zároveň tvrdí, že výstavba navrhovaného bytového domu nijakým spôsobom neovplyvní odvolateľov. Vo vzťahu k námietke nevysporiadaného pozemku parc. KN – E č. 572/1 k. ú. Bardejovská Nová Ves navrhovateľ uvádza, že predkladá návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra, z ktorého podľa jeho názoru vyplýva, že na príslušnom katastrálnom odbore je vedené konanie o vklade vlastníckeho práva V-206/2024, na podklade ktorého sa stane jej podielovým spoluvlastníkom, čím jasne deklaruje vlastnícky vzťah k predmetnému pozemku. Na základe uvedeného žiada odvolanie zamietnuť a rozhodnutie o umiestnení stavby potvrdiť.

Odvolatelia, konkrétne Eva Lamancová, Tomáš Gajardík, Matúš Leškovský, Mgr. Katarína Červeňáková, Mgr. Ivana Leškovská vzali dňa 08.03.2024 svoje odvolanie späť s odôvodnením, že medzi navrhovateľom a nimi, ako odvolateľmi došlo k vzájomnej dohode.

Silvia Marková, bytom Dujava 1751/5C, 085 01 Bardejovská Nová Ves vyjadrila listom doručenom na stavebný úrad dňa 18.03.2024 nesúhlas so späťvzatím odvolania a žiada o postúpenie veci na preskúmanie odvolaciemu orgánu.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku listom č. ŽP 1964/2024 k pôv. spisu ŽP 2255/2023, k pôv. spisu č. ŽP 3642/2022 zo dňa 05.03.2024.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, ako príslušný odvolací orgán, preskúmal v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolaním napadnuté rozhodnutie a spisový materiál týkajúci sa veci v celom rozsahu, porovnal jeho výrok a odôvodnenie so všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a zistil nasledovné:

Navrhovateľ BNV development, s. r. o., so sídlom Ťačevská 3463/43, 085 01 Bardejov, IČO: 51 331 471 (ďalej aj ako „**navrhovateľ**“), podal dňa 03.05.2022 návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby podľa § 35 a § 39 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., na pozemkoch parc. KN – C č. 266/3 a 266/6 k. ú. Bardejovská Nová Ves.

Navrhovateľ spolu s návrhom predložil: vyjadrenie Bardejovského podniku služieb BAPOS č. 1205/2021 zo dňa 09.12.2021; záväzné stanovisko mesta Bardejov, odboru rozvoja mesta, oddelenia komunálnych činností a dopravy, referát dopravy a špeciálny stavebný úrad č. KČaD-3892/2021 zo dňa 22.12.2021; záväzné stanovisko Okresného úradu Bardejov, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. OU-BJ-OCDPK-2021/011763-005 zo dňa 20.12.2021; stanovisko VSD, a.s. zo dňa 24.08.2021; záväzné stanovisko Okresného riaditeľstva policajného zboru v Bardejove č. ORPZ-BJ-ODI1-68-184/2021 zo dňa 16.12.2021; projektovú dokumentáciu vypracovanú autorizovaným stavebným inžinierom z 04/2022.

Následne stavebný úrad výzvou č. ŽP 3642/2022-V zo dňa 22.06.2022 vyzval navrhovateľa v súlade s § 35 ods. 3 stavebného zákona a § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. na doplnenie návrhu v lehote 90 dní odo dňa doručenia predmetnej výzvy o vypracovanie projektovej dokumentácie v súlade s vyhláškou č. 453/2000 Z. z. a vyhláškou č. 532/2002 Z. z. a o predloženie rozhodnutí, stanovísk, vyjadrení, súhlasov, posúdení alebo iných opatrení dotknutých orgánov (Okresný úrad Bardejov pozemkový a lesný odbor; VVS a.s.; SPP-distribúcia a.s.; RÚVZ; Ministerstvo vnútra, centrum podpory Prešov, odd. telekomunikačných služieb, správy a údržba ciest PSK; Okresný úrad Bardejov, odd. cestnej dopravy; Okresný úrad Bardejov, odbor starostlivosti o životné prostredie.

Stavebný úrad zároveň samostatným rozhodnutím č. ŽP 3642/2022-R-PK zo dňa 23.06.2022 územné konanie podľa § 29 správneho poriadku prerušil do doby 90 dní odo dňa doručenia výzvy na predloženie dokladov a navrhovateľa upozornil, že ak neodstráni nedostatky návrhu na vydanie územného rozhodnutia, bude územné konanie o umiestnení stavby v zmysle § 35 ods. 3 stavebného zákona zastavené.

Navrhovateľ dňa 19.01.2023 predložil záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Bardejove č. BJ/2022/435/5503 zo dňa 19.12.2022; vyjadrenie Okresného úradu Bardejov, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva č. OU-BJ-OSZP-2022/013714-002 zo dňa 22.12.2022; vyjadrenie Slovak Telekom, a.s. č. 6612213858 zo dňa 02.05.2022; vyjadrenie Bardejovského podniku služieb BAPOS č. 1205/2021 zo dňa 09.12.2021; záväzné stanovisko Okresného riaditeľstva policajného zboru v Bardejove č. ORPZ-BJ-ODI1—68-184/2021 zo dňa 16.12.2021; záväzné stanovisko Okresného úradu Bardejov, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. OU-BJ-OCDPK-2021/011763-005 zo dňa 20.12.2021; stanovisko Správy a údržby ciest Prešovského samosprávneho kraja č. SUCPSK-BJ/511/2021 zo dňa 11.10.2021; záväzné stanovisko mesta Bardejov, odboru rozvoja mesta, oddelenie komunálnych činností a dopravy, referát dopravy a špeciálny stavebný úrad č. KČaD-3892/2021 zo dňa 22.12.2021; stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Bardejove č. ORHZ_BJ1-2022/000224-004 zo dňa 24.06.2022; stanovisko VVS, a.s. č. 70778/2022/O zo dňa 30.05.2022; vyjadrenie SPP distribúcia a.s. č. TD/NS/0903/2022/Va zo dňa 12.12.2022; oznámenie Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Bardejove č. ORHZ-BJ1-2023/000166-006 zo dňa 17.04.2023; stanovisko Ministerstva vnútra SR, centra podpory Prešov č. CPPO-OTI-2023/000717-194 zo dňa 28.03.2023; projektová dokumentácia z apríla 2022 vypracovaná autorizovaným stavebným inžinierom na objekty SO 04 vodovodná prípojka, SO 05 kanalizačná prípojka, SO 06 dažďová prípojka.

Následne stavebný úrad oznámením č. ŽP 2255/2023 k pôv. spisu č. ŽP 3642/2022 zo dňa 16.03.2023 oznámil začatie konania o umiestnení stavby a na prerokovanie návrhu nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 20.04.2023. Účastníkov konania upozornil, že svoje námietky a pripomienky k návrhu môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní. Na neskoršie podané námietky sa neprihliadne. V rovnakej lehote oznámia svoje stanoviská dotknuté orgány.

Ing. Milan Surgent, bytom Sadová 129/6, 086 14 Hažlín, Anna Harhovská, bytom Giraltovska 12, 085 01 Bardejov, Mária Greššová, bytom Giraltovska 1735/13, 085 01 Bardejov – Bardejovská Nová Ves podali dňa 18.04.2023 samostatné, ale obsahovo totožné námietky k začatiu územného konania. Žiadajú aby boli zaradení medzi účastníkov konania a uplatňujú námietku nevhodného riešenia odvodu vôd. Majú za to, že môže dôjsť k poškodeniu nehnuteľnosti v ich vlastníctve.

Stavebný úrad spísal dňa 20.04.2023 zápisnicu z miestneho zisťovania z obsahu ktorej vyplýva, že ide o umiestnenie samostatne stojaceho bytového domu s dvoma nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím, 6 bytových jednotiek s príslušenstvom. Silvia Marková a Ivana Leškovská do zápisnice uviedli, že nesúhlasia so začatím stavby z dôvodu jej blízkeho umiestnenia a následného nízkeho dopadu svetla. Zápisnica je podpísaná prítomnými.

Silvia Markova a Ivana Lešovská predložili dňa 20.04.2023 obsahovo totožné námietky, v ktorých uvádzajú, že nesúhlasia s výstavbou prístupovej cesty do podzemnej garáže, ktorá sa má nachádzať na spoločnom pozemku vlastníkov bytového domu na pozemku parc. KN – C č. 266/1 k. ú. Bardejovská Nová Ves. Namietajú vysoké percento zastavanosti a možný nesúlad s územným plánom mesta Bardejov a VZN č. 154/2015, s poukazom na čl. 7.1. územného plánu a na možný rozpor s článkom 8 územného plánu. Žiadajú overiť stanovisko správy a údržby ciest PSK. Upozorňujú na nárast hluku, znečistenia okolitého vzduchu, zníženie bezpečnosti.

Mária Gajdaríková a Eva Lamancová predložili dňa 20.04.2023 obsahovo totožné námietky, kde nesúhlasia s výstavbou prízjazdovej cesty do podzemnej garáže, namietajú percento zastavanosti, možný nesúlad s územným plánom, žiadajú preveriť či stanovisko PSK – správy a údržby ciest zahŕňa aj vyjadrenie k výpustu vody do rigola okolo cesty a či boli navrhnuté opatrenia na zdržanie povrchového odtoku dažďových vôd zo spevnených plôch v úrovni minimálne 60% z výpočtového množstva pre návrhový dažď na pozemku navrhovateľa tak, aby nedochádzalo k zhoršeniu odtokových pomerov. Uvádzajú, že pri kúpe bytov neboli

upovedomení o plánovanej stavbe ďalšieho bytového domu a odmietajú, aby po pozemku v ich spoluvlastníctve prechádzali cudzie osoby, ktoré nemajú k pozemku parc. KN – C č. 266/2 k. ú. Bardejovská Nová Ves majetkový pomer.

Vlastníci bytov na ulici Dujava 1751/5 A, B, C Bardejov – Bardejovská Nová Ves a vlastníci bytov na ulici Giraltovska podali dňa 17.04.2023 na stavebný úrad žiadosť o zastavenie plánovanej výstavby bytového domu a uvádzajú, že nesúhlasia s výstavbou bytového domu na pozemkoch parc. KN – C č. 266/6 a 266/3 k. ú. Bardejovská Nová Ves vedených na LV č. 1050. Majú za to, že rozsiahla stavba ovplyvní kvalitu života obyvateľov okolitých bytových domov najmä odpadom, hlukom, úbytkom slnečného svetla a stratou súkromia rezidentov. Uvádzajú, že navrhovateľ ich riadne neoboznámil s plánovaním výstavby takého rozsahu a zároveň podali dňa 17.04.2023 žiadosť o zrušenie prejazdu súkromným pozemkom do podzemnej garáže z dôvodu, že pozemok parc. KN – C č. 266/2 k. ú. Bardejovská Nová Ves je v spoluvlastníctve spoluvlastníkov bytového domu na pozemku parc. KN – C č. 266/1 k. ú. Bardejovská Nová Ves. Vlastníci prídu o právo využívať vlastný pozemok na parkovacie a iné účely, zníži sa bezpečnosť bývania, pohybu detí, dôjde k výraznému znečisteniu ovzdušia.

Navrhovateľ dňa 12.05.2023 doplnil cit.: „*Na základe požiadaviek vznesených na územnom konaní dňa 20.04.2023*“ návrh o technickú správu a koordinačnú situáciu a žiadajú o jej zmenu, nakoľko táto zohľadňuje pripomienky vznesené na územnom konaní; list vlastníctva s vyznačeným spoluvlastníckym podielom prístupovej cesty, nakoľko vlastníctvo je nadradené vecnému bremenu a navrhovateľ nevidí právnu opodstatnenosť požiadavky stavebného úradu; súhlas dvojtretinovej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov príslušného bytového domu s použitím pozemku parc. KN – C č. 266/2 k. ú. Bardejovská Nová Ves ako prístupovej cesty k navrhovanému bytovému domu, aj napriek neopodstatnenosti požiadavky zo strany stavebného úradu z dôvodu spoluvlastníckeho podielu.

Následne stavebný úrad vydal dňa 03.07.2023 územné rozhodnutie č. ŽP 2255/2023 k pôvodnému spisu č. ŽP 3642/2022, ktorým rozhodol o umiestnení stavby „*Výstavba bytového domu – SO 02 parkovisko a vjazd*“ na pozemkoch parc. KN-C č. 266/6 a 266/3 k. ú. Bardejovská Nová Ves, vedených na LV č. 1050, pre navrhovateľa BNV development, s. r. o., so sídlom Ťačevská 3463/43, 085 01 Bardejov, IČO: 51 331 471 s odôvodnením, že posúdil návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona a zistil, že jej umiestnenie zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, resp. že týmto hľadiskám neodporuje, ani neohrozuje životné prostredie a jej umiestnenie nie je v rozpore so schváleným územným plánom mesta Bardejov a so všeobecnými technickými požiadavkami určenými vo vyhláske č. 532/2002 Z. z. Stavebný úrad v priebehu konania nenašiel dôvody, ktoré by bránili vydaniu povolenia stavby.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia na podklade stavebným úradom predloženého spisového materiálu v danej veci, k dôvodom odvolania a k postupu stavebného úradu uvádza:

V zmysle § 142l ods. 1 stavebného zákona, prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. apríla 2024 *konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.*

Podľa § 140 stavebného zákona, *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku, *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

Na základe podaného odvolania pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia postupoval odvolací orgán samostatne a nezávisle od zistení a hodnotení orgánu prvého stupňa a k predmetnej veci uvádza, že východiskovým podkladom pre posúdenie podaného návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „*Výstavba bytového domu – SO 02 parkovisko a vjazd*“ na pozemkoch parc. KN-C č. 266/6 a 266/3 k.

ú. Bardejovská Nová Ves, vedených na LV č. 1050, pre navrhovateľa BNV development, s. r. o., so sídlom Ťačevská 3463/43, 085 01 Bardejov, IČO: 51 331 471 je schválený územný plán mesta Bardejov.

Podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona, *podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.*

Podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona, *stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.*

Podľa § 37 ods. 3 stavebného zákona, *stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.*

Podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona, *ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne.*

V právnom predpise § 37 ods.1 stavebného zákona je ustanovené, že prvoradým záväzným podkladom pre posúdenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia sú schválené územné plány obcí alebo zón. V územnom konaní je dôležité, aby stavebný úrad pri rozhodovacej činnosti vždy vychádzal zo spoľahlivo zisteného skutkového a právneho stavu v území. Stavebný úrad musí preskúmať návrh na vydanie územného rozhodnutia z hľadiska jeho súladu s podkladmi uvedenými v odseku 1 § 37 stavebného zákona. Posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, posúdi či návrh vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecným technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Ďalej posúdi návrh z hľadiska jeho súladu so všeobecne záväznými právnymi predpismi v danej veci aplikovateľnými, najmä z hľadiska dodržania podmienok hygienických, bezpečnostných, protipožiarnych, ekologických a pod.

Podľa § 39 ods. 1 stavebného zákona, *v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.*

Mesto Bardejov má platný územný plán mesta schválený uzn. MsZ č. 104/2007 zo dňa 13.09.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 154/2015 zo dňa 25.06.2015 v znení neskorších VZN, ktorými boli vyhlásené záväzné časti zmien a doplnkov. Podľa územného plánu mesta Bardejov sa umiestňovaná stavba nachádza na ploche určenej ako plocha nízko a strednopodlažnej obytnej zástavby. V opätovnom prejednaní veci je stavebný úrad povinný náležite zdôvodniť súlad umiestňovanej stavby s územným plánom mesta Bardejov, pretože odvolací orgán konštatovanie stavebného úradu, týkajúce sa súladu umiestňovanej stavby s územným plánom v rozhodnutí o merite veci považuje za nedostatočné.

V nadväznosti na vyššie uvedené odvolací orgán poukazuje aj na nesprávnosť a neúplnosť výroku a odôvodnenia odvolaním napadnutého rozhodnutia.

Podľa § 46 správneho poriadku, *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Podľa § 47 ods. 1 správneho poriadku, *rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.*

Podľa § 47 ods. 2 správneho poriadku, *výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu, lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.*

Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia, pretože obsahuje rozhodnutie vo veci, ktorá musí byť jednoznačne špecifikovaná. Iba vo výroku rozhodnutia možno vysloviť vznik, zmenu alebo zánik individuálneho právneho vzťahu, ktorým sa zakladajú práva, určujú povinnosti, prípadne menia právne vzťahy. V tejto časti rozhodnutia sa tiež autoritatívne deklarujú určité právne stavy. Výrok musí byť formulovaný presne, určito, stručne a musí úplne vyjadrovať vyriešenie veci, ktorá je predmetom správneho konania. Z výroku musí byť predovšetkým zrejmé, čo bolo predmetom rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a ktorého ustanovenia správny orgán rozhodoval.

Stavebný úrad uviedol správne paragrafové znenia jednotlivých ustanovení stavebného zákona, podľa ktorých postupoval a v súlade s ktorými vydal územné rozhodnutie o umiestnení stavby, vrátane správneho paragrafového znenia príslušnej vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Stavebný úrad uviedol názov stavby „*Výstavba bytového domu – SO 02 parkovisko a vjazd*“ v súlade s návrhom navrhovateľa, ako aj v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou, čím dodržal literu zákona, aj keď z predloženej spisovej dokumentácie je zrejmé, že sa nejedná len o umiestnenie objektu SO 02 parkovisko a vjazd, ale ide o umiestnenie nasledovných objektov: SO 01 Bytový dom; SO 02 Parkovisko a vjazd; SO 03 NN prípojka a odberné elektrické zariadenie; SO 04 Vodovodná prípojka; SO 05 kanalizačná prípojka; SO 06 Dažďová kanalizácia.

Navrhovateľ v návrhu na vydanie územného rozhodnutia zo dňa 03.05.2022 uviedol, že stavba má byť umiestnená na pozemkoch parc. KN – C č. 266/3 a 266/6 k. ú. Bardejovská Nová Ves. Uvedené čísla parciel uvádza aj stavebný úrad v jednotlivých písomnostiach a v rozhodnutí o merite veci. V textovej časti projektovej dokumentácie je rovnako uvedené, že stavba má byť umiestnená výlučne na pozemkoch parc. KN – C č. 266/3 a 266/6 k. ú. Bardejovská Nová Ves.

Napriek uvedenému odvolací orgán uvádza, že z grafickej časti predloženej projektovej dokumentácie má jednoznačne za preukázané, že umiestňované objekty sa majú nachádzať aj na iných pozemkoch, ku ktorým nemá navrhovateľ vlastnícke právo. Z LV č. 2198 k. ú. Bardejovská Nová Ves má odvolací orgán jednoznačne za preukázané, že navrhovateľ má k pozemku parc. KN – C č. 266/2, na ktorom majú byť jednotlivé objekty umiestňované len spoluvlastnícky podiel z dôvodu vlastníctva nebytových priestorov č. 25/K a 26/K, ktorý nepresahuje 50 %. Uvedené platí aj pre pozemok parc. KN – E č. 572/1k. ú. Bardejovská nová Ves evidovaný na LV č. 1474, kde nemá navrhovateľ súhlas na používanie pozemku na prechod a prejazd k pozemkom parc. KN – C č. 266/3 a 266/6 k. ú. Bardejovská Nová Ves, na ktorých majú byť stavby umiestnené.

V danom prípade nie je naplnená požiadavka vyplývajúca z § 139 stavebného zákona, podľa ktorého navrhovateľ *musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.*

Za vlastnícke právo sa považuje aj spoluvlastnícke právo upravené v ust. § 137 – 142 Občianskeho zákonníka. V prípade, ak navrhovateľ nie je väčšinovým spoluvlastníkom (nad 50%), je potrebné postupovať podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Prvá veta tohto ustanovenia pojednáva o tzv. majoritnom princípe, podľa ktorého sa väčšina spoluvlastníckych hlasov počíta podľa veľkosti podielov, a nie podľa počtu spoluvlastníkov (hláv). Ak teda navrhovateľ nemá k pozemku alebo stavbe podiel väčší ako 50%, musí doložiť

súhlas ďalších podielových spoluvlastníkov tak, aby dosiahol väčšinu počítanú podľa veľkosti podielov (aspoň 51%).

V danom prípade navrhovateľ predložil do konania dňa 12.05.2023, teda po miestnom zisťovaní, ktoré sa konalo dňa 20.04.2023, súhlas dvojtretinovej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov príslušného bytového domu s použitím pozemku parc. KN – C č. 266/2 k. ú. Bardejovská Nová Ves, ako prístupovej cesty k navrhovanému bytovému domu, z obsahu ktorého vyplýva, že uzavrú Zmluvu o zriadení vecného bremena na právo prechodu a prejazdu motorovými vozidlami cez pozemok parc. KN – C č. 266/2 k. ú. Bardejovská Nová Ves v prospech každého vlastníka pozemku parc. KN – C č. 266/3 a 266/6 k. ú. Bardejovská Nová Ves, prípadne pre iné pozemky, ktoré vzniknú zápisom geometrického plánu na týchto parcelách do katastra nehnuteľností.

Odvolačný orgán uvádza, že súhlas na preukázanie iného práva pre potreby územného konania je postačujúci, avšak v danom prípade nebola dodržaná litera zákona č. 183/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Konkrétne, podľa § 14b ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, „*O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.*“ Z predloženej spisovej dokumentácie nemá odvolací orgán za preukázané, že sa konala schôdza, alebo hlasovanie v zmysle vyššie uvedeného zákona.

V zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je zakotvené právo a povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zúčastňovať sa na správe domu, a to hlavne rozhodovaním o veciach týkajúcich sa spoločného majetku. Toto právo môže každý vlastník uplatniť na schôdzi vlastníkov, alebo písomným hlasovaním. Jeden byt má jeden hlas, aj keď má viacerých podielových spoluvlastníkov. Pri hlasovaní manželov za byt alebo nebytový priestor v dome, ktorý je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, sa použije § 145 Občianskeho zákonníka.

Písomné hlasovanie má z hľadiska rozhodovania rovnocenné postavenie ako schôdza vlastníkov. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome musia byť dostatočne vopred (najneskôr 7 dní) informovaní o tom, že sa uskutoční rozhodovanie formou schôdze alebo písomným hlasovaním. Zároveň musia byť oboznámení s termínom, miestom a programom, resp. otázkami, o ktorých sa bude hlasovať. Písomné hlasovanie plne nahradzuje hlasovanie na schôdzi vlastníkov. Otázky, o ktorých sa hlasuje, musia byť uvedené na každej hlasovacej listine, ktorá by mala mať nespochybniteľnú formu. Výsledok písomného hlasovania zisťuje jeho vyhlasovateľ za účasti dvoch overovateľov. O každej schôdzi vlastníkov, ako aj o písomnom hlasovaní musí byť spísaná zápisnica.

So zreteľom na význam ochrany vlastníctva v právnom štáte, nemožno akceptovať súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov predložený navrhovateľom, bez hmotnoprávneho titulu k nehnuteľnosti, ktorý preukázaný musí byť.

Na základe uvedeného odvolací orgán uvádza, že v predloženej spisovom materiály sa nenachádza dokument, ktorý by preukazoval iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré preukázané malo byť v zmysle vyššie uvedeného paragrafového znenia a ktoré by navrhovateľa umiestniť stavbu prezumovanú navrhovateľom. Uvedené odvolací orgán opiera o dikciu ustanovenia § 2 ods. 1 písm. j) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, z ktorého jednoznačne vyplýva, že *príslušným pozemkom je oplotený pozemok susediaci s domom, ktorý slúži výlučne tomuto domu.*

V tejto súvislosti odvolací orgán uvádza, že navrhovateľ je v opätovnom prejednaní veci povinný preukázať súhlas hlasovaním, alebo po uskutočnení schôdze v zmysle vyššie uvedeného zákona nie len na použitie prístupovej cesty k navrhovanému bytovému domu, ale na umiestnenie všetkých objektov, ktoré podľa grafickej časti projektovej dokumentácie majú byť na pozemku parc. KN – C č. 266/2 k. ú. Bardejovská Nová Ves umiestnené, vrátane nádob na komunálny odpad, ktoré prislúchajú k navrhovanému objektu SO 01, ktoré sa, podľa predloženej projektovej dokumentácie majú nachádzať na pozemku parc. KN – C č. 266/2 k. ú. Bardejovská Nová Ves.

V opätovnom prejednaní veci je stavebný úrad povinný zosúladiť výrok so skutkovým stavom, uviesť všetky pozemky, na ktorých má byť stavba umiestnená tak, aby zodpovedal predloženej projektovej

dokumentácii a návrhu navrhovateľa, postupovať v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. a dodržať ustanovenie § 22 správneho poriadku, ktoré určuje správnosť zhotovenia zápisnice.

V tejto súvislosti odvolací orgán uvádza a zároveň pro futuro upozorňuje stavebný úrad, že podľa § 22 ods. 1 správneho poriadku, *o ústnych podaniach a o dôležitých úkonoch v konaní, najmä o vykonaných dôkazoch, o vyjadreniach účastníkov konania, o ústnom pojednávaní a o hlasovaní správny orgán spíše zápisnicu.*

Podľa § 22 ods. 2 správneho poriadku, *zo zápisnice musí byť najmä zrejmé, kto, kde a kedy konanie uskutočňoval, predmet konania, ktoré osoby sa na ňom zúčastnili, ako konanie prebiehalo, aké návrhy boli podané a aké opatrenia sa prijali; v zápisnici o hlasovaní sa uvedie aj výrok rozhodnutia a výsledok hlasovania.*

Podľa § 22 ods. 3 správneho poriadku, *zápisnicu podpisujú po prečítaní všetky osoby, ktoré sa na konaní zúčastnili, a zamestnanec (člen) správneho orgánu uskutočňujúceho konanie, zápisnicu o hlasovaní všetci prítomní členovia správneho orgánu. Odopretie podpisu, dôvody tohto odopretia a námietky proti obsahu zápisnice sa v nej zaznamenajú.*

Stavebný úrad spísal dňa 20.04.2023 zápisnicu z miestneho zisťovania, ktorá nespĺňa základné požiadavky v zmysle vyššie uvedených zákonných ustanovení, neobsahuje údaje o tom, aké opatrenia boli prijaté, kto konanie uskutočňoval, aké závery boli vyvozené. Navrhovateľ predložil dňa 12.05.2023 ďalšie podklady, ktoré ako sám uviedol, vyplynuli na základe požiadaviek vznesených na územnom konaní dňa 20.04.2023. Odvolací orgán uvádza, že zo zápisnice zo dňa 20.04.2023 žiadne závery uvádzané navrhovateľom nevyplývajú, čím stavebný úrad pri vyhotovovaní zápisnice pochybil.

V súvislosti s uvedeným odvolací orgán poukazuje na porušenie ustanovenia § 33 ods. 2 správneho poriadku, podľa ktorého, *správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.*

Jednou z najobvyklejších foriem súčinnosti účastníkov konania so správnym orgánom je vyjadrovanie sa ku všetkým skutočnostiam, ktoré súvisia so získavaním podkladov pre rozhodnutie. Podstatou vyjadrenia je zaujatie postoja k určitým skutočnostiam. Účastník má právo vyjadrovať sa k podkladom v ktoromkoľvek štádiu konania. Môže sa vyjadriť k jednotlivým dôkazom i k celkovému spôsobu prípravy podkladov, môže sa vyjadriť k otázkam skutkovým i právnym. Zmyslom takto široko koncipovaného oprávnenia je predísť neskorším možným námietkam účastníkov, ktoré by mohli viesť k priet'ahom v konaní alebo k iným komplikáciám. Správny orgán je na základe týchto vyjadrení povinný ešte pred rozhodnutím veci posúdiť, akým spôsobom sa vyrovná s uplatnenými námietkami, prípadne či nevykoná aj niektoré ďalšie dôkazy, ktoré účastníci nenavrhlí, ak sa takýto postup javí ako vhodný, prípadne nevyhnutný.

V danom prípade stavebný úrad neoznámil doplnenie podkladov rozhodujúcich pre vydanie rozhodnutia účastníkom konania, čím im odňal možnosť vyjadriť sa k nim a pristúpil priamo k vydanie rozhodnutia o merite veci. Ak prvostupňový správny orgán bez toho, že by dal účastníkom možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia a spôsobu jeho zistenia, potom takýmto konaním porušil procesné práva účastníkov konania.

Odvolací orgán ďalej uvádza, že podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona, *ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.*

Podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona, *záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.*

Podľa § 140b ods. 2 stavebného zákona, *dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom. Vo svojom záväznom stanovisku je povinný vždy uviesť ustanovenie osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňuje svoju pôsobnosť, a údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre konanie nasledujúce podľa tohto zákona.*

K podanému návrhu sa vyjadrili dotknuté orgány, ich vyjadrenia a stanoviská neboli záporné, ani protichodné.

Napriek uvedenému odvolací orgán zároveň upozorňuje stavebný úrad na ustanovenie § 39a ods. 2 písm. d) stavebného zákona a uvádza, že ak dotknuté orgány vo svojich stanoviskách uviedli podmienky, ktoré je navrhovateľ povinný dodržať, je potrebné do výroku rozhodnutia, v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia, vypísať všetky podmienky, nie len odkaz na konkrétne stanovisko/vyjadrenie. Zároveň nemôže byť na ľubovôli stavebného úradu vypísanie podmienok len z niektorých stanovísk/vyjadrení dotknutých orgánov a na iné v rozhodnutí len odkázať. Je teda povinnosťou stavebného úradu, v meritórných rozhodnutiach zapracovať podmienky a požiadavky uplatnené v záväzných stanoviskách dotknutými orgánmi, vrátane požiadaviek vlastníkov sietí a zariadení verejného dopravného technického vybavenia na napojenie na tieto siete, do výroku rozhodnutí tak, aby bol výrok jasný a zrozumiteľný.

V opätovnom prejednaní veci je stavebný úrad povinný dodržať ustanovenie § 39a ods. 2 písm. d) stavebného zákona. Odvolací orgán zároveň upozorňuje na potrebu aktualizácie jednotlivých vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov.

Odvolací orgán zároveň upozorňuje stavebný úrad, aby mená právnických osôb uvádzal v súlade s ich označením v obchodnom registri, aby nedochádzalo k zámene jednotlivých účastníkov konania. Konkrétne stavebný úrad vo výroku rozhodnutia o merite veci a v iných písomnostiach uviedol názov navrhovateľa BNV development, s. r. o., pričom správny názor navrhovateľa je BNV development, s.r.o. bez medzier.

Podľa § 47 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, *v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.*

Odôvodnenie má presvedčiť účastníkov o správnosti postupu správneho orgánu a o jeho zákonnosti. V odôvodnení rozhodnutia musí správny orgán reagovať na skutkové okolnosti a právne posúdenie veci. Za skutkové okolnosti treba považovať najmä skutočnosti, ktoré boli nepochybne zistené, a ich právny význam. Ďalej treba uviesť, aké dôkazy boli vykonané, ako ich hodnotí správny orgán, prečo neboli vykonané niektoré navrhované dôkazy, a napokon, ako sa správny orgán vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov.

V odôvodnení musí správny orgán urobiť právne posúdenie veci. Právne posúdenie veci znamená, že správny orgán subsumuje zistený skutkový stav pod príslušné ustanovenie hmotnoprávneho predpisu. Medzi právnym posúdením a skutkovými zisteniami musí byť logický vzťah. Právne posúdenie veci musí obsahovať konkrétny odkaz na príslušný právny predpis, z ktorého správny orgán vo výrokovvej časti rozhodnutia vychádzal a z ktorého vyvodzuje svoje právne posúdenie. Nestačí len citácia príslušného ustanovenia, ale je žiaduce, aby sa vyložil aj obsah právnej normy, aby účastníci pochopili vzťah medzi skutkovým zistením a právnym posúdením.

Tu je potrebné poukázať na to, že stavebný úrad sa nedostatočne vysporiadal s námietkami vznesenými v konaní. Niektoré časti vysporiadania sa s námietkami nemajú oporu v zákone a nevychádzajú zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu. Ďalej odvolací orgán poukazuje na nepresnosť a nesprávnosť odôvodnenia napadnutého rozhodnutia a na neobjasnenie vytvorenia si vlastného úsudku a nezdôvodnenie pomerov vo vzťahu k umiestneniu stavby.

V odôvodnení stavebný úrad nesprávne uviedol, na ktorých pozemkoch má byť stavba umiestňovaná, nevychádzal tak z predloženej projektovej dokumentácie a nedostatočne zistil skutkový stav. Zároveň v odôvodnení nedostatočne zdôvodnil súlad umiestňovanej stavby s územným plánom mesta Bardejov. Konštatovanie stavebného úradu, že umiestnenie stavby zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, resp. že týmto hľadiskám neodporuje, ani životné prostredie neohrozuje a jej umiestnenie nie je v rozpore so schváleným územným plánom mesta Bardejov a so všeobecnými technickými požiadavkami určenými vo vyhláske č. 532/2002 Z. z. nie je dostatočné. V opätovnom prejednaní veci je stavebný úrad povinný zdôvodniť súlad umiestňovanej stavby, posúdiť zastavanosť, index zelene a uviesť regulatívy, ktoré preukazujú súlad umiestňovanej stavby s územným plánom.

Podľa názoru odvolacieho orgánu nebol preukázaný verejný záujem a súlad so záujmami, ktoré sú chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, nariadeniami, záväznými časťami slovenských technických noriem a pod., vzhľadom na absenciu preukázania súladu stavby s platným a záväzným územným plánom mesta Bardejov.

V súvislosti s nesprávnym odôvodnením a nesprávnym postupom stavebného úradu pri vydávaní rozhodnutia odvolací orgán poukazuje na ustanovenie § 57 ods. 2 správneho poriadku, *ak stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, je povinný odvolanie spolu so spisovým materiálom a výsledkami doplneného konania predložiť odvolaciemu orgánu.*

Podľa § 3 ods. 5 prvej vety správneho poriadku, *rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.*

Rovnako ako prvostupňový správny orgán aj druhostupňový správny orgán pri vydávaní rozhodnutí je povinný uplatňovať zásadu materiálnej pravdy, ktorá vyžaduje, aby rozhodnutia správnych orgánov vychádzali v zmysle prvej vety § 3 ods. 5 správneho poriadku zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Preto je nevyhnutné, aby na preskúmanie rozhodnutia v odvolacom konaní bol prvostupňovým orgánom predložený kompletný (úplný) spisový materiál. Zásada zákonnosti, zásada rýchlosti, zásada hospodárnosti konania, zásada zmierneho vybavenia a zásada materiálnej pravdy sú základnými ideami, princípmi právnej regulácie, ktorých význam spočíva v tom, že ovplyvňujú interpretáciu právneho predpisu a jeho správnu aplikáciu.

Pod pojmom spisový materiál je potrebné rozumieť úplný, žurnalizovaný spisový materiál, spolu s dokladmi o doručovaní písomností, ako aj písomností, z ktorých podľa odôvodnenia rozhodnutia vychádzal. Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na skutočnosť, že mu bol predložený neúplný administratívny spis, že listiny a skutočnosti, na ktoré sa stavebný úrad odvoláva v jednotlivých písomnostiach vydávaných v rámci územného konania o umiestnení stavby a predovšetkým v samotnom rozhodnutí sa v predloženej spise nenachádzali a teda odvolací orgán ich nemohol považovať za preukázané. Stavebný úrad predložil odvolaciemu orgánu nekompletný spisový materiál, chýbajú v ňom listinné podklady, ktoré by tvrdenia stavebného úradu, ktoré uvádza v jednotlivých písomnostiach, o ktoré sa opiera a v rozhodnutí samotnom, verifikovali.

Konkrétne súčasťou upraveného návrhu územného konania nie je v zmysle § 3 ods. 3 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z. z. situačný výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy s vyznačením väzieb (účinkov) na okolie; ak sa navrhuje umiestnenie stavieb, využitie územia, stavebná uzávera, chránené územie alebo ochranné pásmo podľa odseku 2, aj mapový podklad v mierke 1:10 000 až 1:50 000 s vymedzením hraníc územia, ktoré je predmetom rozhodnutia a širších vzťahov (účinkov) k okoliu; situačný výkres a mapový podklad sa prikladá v dvoch vyhotoveniach.

Projektová dokumentácia predložená navrhovateľom, nie je overená stavebným úradom.

Návrh na vydanie územného rozhodnutia nespĺňa náležitosti prezumované v § 3 ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., keďže neuviedol účastníkov konania V opätovnom prejednaní veci je na stavebnom úrad zväzanie použitia § 3 ods. 2 vyhlášky č. 453/2000 Z. z.

K námietke odvolateľov, že rozhodnutie bolo antidatované odvolací orgán uvádza, že podľa § 42 ods. 1 stavebného zákona, *územné rozhodnutie sa účastníkom oznamuje doručením písomného vyhotovenia.* Podľa §

42 ods. 1 stavebného zákona, verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

V danom prípade stavebný úrad vydal rozhodnutia dňa 03.07.2023, ale rozhodnutie o umiestnení stavby vyvesil a teda začal naplňať ustanovenie § 42 ods. 2 stavebného zákona až dňa 19.10.2023. Účinky doručenia nastali dňa 06.11.2023 a od tohto dňa bola riadne počítaná lehota 15 dní na podanie odvolania.

Aj napriek tomu, že podľa názoru odvolacieho orgánu ide o neštandardný postup pri vydávaní rozhodnutia a odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na zákonné dodržiavanie lehôt v zmysle § 49 ods. 1 a 2 správneho poriadku, nebola účastníkom konania odňatá možnosť na podanie odvolania, ktorú riadne využili.

K námietke nepredloženia stanoviska dopravného úradu odvolací orgán uvádza, že z podaného odvolania nevie určiť, na potrebu akého stanoviska dopravného úradu odvolateľa poukazujú. Odvolací orgán ďalej uvádza, že v spise sa nachádzajú súhlasné stanoviská mesta Bardejov, odboru rozvoja mesta, oddelenia komunálnych činností a dopravy, referát dopravy a špeciálny stavebný úrad č. KČaD-3892/2021 zo dňa 22.12.2021; záväzné stanovisko Okresného úradu Bardejov, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. OU-BJ-OCDPK-2021/011763-005 zo dňa 20.12.2021; záväzné stanovisko Okresného riaditeľstva policajného zboru v Bardejove č. ORPZ-BJ-ODI1-68-184/2021 zo dňa 16.12.2021; záväzné stanovisko Okresného riaditeľstva policajného zboru v Bardejove č. ORPZ-BJ-ODI1—68-184/2021 zo dňa 16.12.2021; záväzné stanovisko Okresného úradu Bardejov, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. OU-BJ-OCDPK-2021/011763-005 zo dňa 20.12.2021; stanovisko Správy a údržby ciest Prešovského samosprávneho kraja č. SUCPSK-BJ/511/2021 zo dňa 11.10.2021; záväzné stanovisko mesta Bardejov, ktoré sú v zmysle § 126 a § 140 b stavebného zákona dotknutými orgánmi, ktorých vyjadrenia sú záväzné pre posúdenie dopravnej situácie umiestňovanej stavby.

K námietke odvolateľov, že cez pozemok parc. KN – C č. 266/2 k. ú. Bardejovská nová Ves má viesť prístupová komunikácia k pozemkom parc. KN – C č. 266/3 a 266/6 k. ú. Bardejovská Nová Ves odvolací orgán uvádza, že v opätovnom prejednaní veci je stavebný úrad povinný náležite zdôvodniť súlad umiestňovanej stavby s platným a záväzným územným plánom mesta Bardejov. Odvolací orgán zároveň uvádza, že stavebný úrad nezistil náležite skutkový stav, pretože umiestňovaná stavba sa nenachádza len na pozemkoch parc. KN – C č. 266/3 a 266/6 k. ú. Bardejovská Nová Ves, ale aj na ďalších pozemkoch, predovšetkým na pozemku parc. KN – C č. 266/2 v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, ku ktorému nebolo preukázané iné právo v zmysle § 139 stavebného zákona.

Podľa § 3 ods. 1 až 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov (správny poriadok), *správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.*

Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmiernu vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku, *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

Zistením skutočného stavu veci sa rozumie zistenie všetkých podstatných skutočností v súlade s príslušným hmotnoprávnym predpisom. Úplnosť znamená povinnosť správneho orgánu zistiť všetky rozhodujúce skutočnosti bez ohľadu na to, či budú v prospech alebo neprospech účastníka konania.

Zisťovanie podkladov pre rozhodnutie patrí k ťažiskovým činnostiam orgánov verejnej správy v správnom konaní. V podstate ide o poznávací proces určitých predmetov alebo javov, ktorý smeruje k zisteniu skutočného stavu. Výsledky tohto procesu slúžia ako podklad na vydanie rozhodnutia. Požiadavka zákona čo najúplnejšie a najpresnejšie zistiť skutočný stav veci je procesným vyjadrením zásady materiálnej pravdy (§ 3 ods. 4).

Uvedenými zákonnými ustanoveniami sa stavebný úrad dôsledne neriadil, čím v jeho postupe došlo k porušeniu zákona.

Podľa § 46 správneho poriadku, rozhodnutie musí byť vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. Nakoľko predmetné rozhodnutie nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci a nebolo vydané v súlade so zákonom, došlo k porušeniu uvedeného právneho ustanovenia.

V novom konaní sa musí stavebný úrad vecou opätovne zaoberať, dôvody v odvolaní posúdiť ako námietky vznesené v konaní, zistené nedostatky odstrániť a vydať rozhodnutie, ktoré zodpovedá zákonu o správnom konaní, v spojení so stavebným zákonom a súvisiacimi predpismi.

Odvolací orgán zistil v napadnutom rozhodnutí a v konaní ktoré mu predchádzalo také nedostatky, pre ktoré sa rozhodnutie považuje za nesprávne, preto je potrebné ho zrušiť a vec vrátiť na nové prejednanie a rozhodnutie.

Vychádzajúc z takto zisteného stavu veci bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní k o n e č n é a nie je možné proti nemu podať odvolanie. V zmysle § 7 písm. e) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok, rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.



JUDr. Elena Kahancová

Riaditeľka

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR a zároveň bude zverejnené na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli a webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR. Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Bardejov a na webovom sídle mesta Bardejov.

Vyvesené dňa: 29.5.2024 Zvesené dňa:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky

Pečiatka, podpis: Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Prešov Pečiatka, podpis:

Kúpeľná 6663/6, 080 01 Prešov
Kuzmányho 18, 085 01 Prešov

Na vedomie:

1. BNV development, s. r. o., Ťačevská 3463/43, 085 01 Bardejov
2. Ing. Vladimír Staš, S. Chalupku 20, 085 01 Bardejov
3. Mesto Bardejov, MsÚ, odd. SM, radničné námestie 16, 085 01 Bardejov
4. Mesto Bardejov, MsÚ, odd. KČaD, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov
5. VVS, a.s., závod Bardejov, Duklianska 3, 085 01 Bardejov
6. VDS, a.s., Mlynská 31, 042 91 košice
7. SPP – distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
8. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Bardejove, Kuzmányho 18, 085 67 Bardejov
9. ORHaZZ v Bardejove, Štefánikova 685/1, 085 01 Bardejov
10. Okresný úrad Bardejov, odbor starostlivosti o životné prostredie, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
11. Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
12. Okresný úrad Bardejov, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
13. Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Bardejove, partizánska 42, 085 01 Bardejov
14. Prešovský samosprávny kraj, Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
15. Správa a údržba ciest PSK, oblasť Bardejov, Štefánikova 789, 085 01 Bardejov
16. Ministerstvo vnútra SR, Centrum podpory Prešov, oddelenie telekomunikačných služieb, Štúrova 7, 080 01 Prešov
17. Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
18. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
19. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Alvinczyho 14, 040 01 Košice
20. O2 Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24, 085 01 Bardejov
21. ANTIK Telecom, s.r.o., Čárskeho 10, 040 01 Košice
22. Proxis, spol. s.r.o., Kláštorská 8, 085 01 Bardejov
23. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 09 Bratislava
24. SPRAVBYT s.r.o., Hurbanova 18, 085 01 Bardejov
25. BARDTERM, s.r.o., Moyzesova 7, 085 01 Bardejov
26. Mesto Bardejov, stavebný úrad, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom